

---

# 房地产司法鉴定估价报告书

项目名称：张军山位于邯郸市丛台区东柳北大街280号春光  
小区12-4-1号的住宅房地产强制拍卖价值评估

委托方：河北省邯郸市丛台区人民法院

估价单位：邢台卓勤立源房地产估价有限公司

估价人员：霍志宏 刘剑

报告出具日期：2017年9月4日

报告编号：卓勤司鉴字【2017】第0902号

# 致委托方函

河北省邯郸市丛台区人民法院:

接受贵院委托的司法鉴定业务，我们对张军山位于邯郸市丛台区东柳北大街280号春光小区12-4-1号的住宅房地产进行了实地勘查和有关资料的收集、评估等工作。依据委托方提供的不动产权证号0101273983《房产登记信息查询情况说明》复印件记载，估价对象的建筑面积为142.56平方米。结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵院提供的有关资料等，本着独立、客观、公正、合法的原则，对其以2017年8月7日为价值时点的强制拍卖价值进行了评估，为贵院司法鉴定房地产强制拍卖价值提供参考。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的客观分析，综合确认估价对象在价值时点的强制拍卖价值采用比较法、收益法下进行的测算结果为人民币1255000元（取整到千元位），人民币大写：壹佰贰拾伍万伍仟元整，折合单价每平方米人民币8803元（保留到元位）。

## 特殊提示:

1、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。

2、在司法拍卖实践中，强制拍卖所实现的价值不包含房地产交易时应由产权人缴纳的相关税费，本报告遵循司法拍卖惯例，评估结果已考虑了应由产权人缴纳的相关税费对估价结果的影响。

3、现场调查了解，该小区的多层住宅基本都有配套的地下室，委托方提供的不动产权证号0101273983《房产登记信息查询情况说明》复印件未载明地下室的

---

相关信息，根据委托方要求，本次估价未考虑可能存在的地下室对估价结果的影响，提请报告使用者特别关注。

4、不考虑其他特殊交易方式下的特殊交易价格。

本报告交付委托方估价报告原件五份，报告复印件无效。

特此函告

邢台卓勤立源房地产估价有限公司

法定代表人： 陈振国

二〇一七年九月四日

---

# 目 录

- 致委托方函 -----第 1--2 页
- 目 录-----第 3 页
- 估价师声明-----第 4 页
- 估价的假设和限制条件-----第 5 页
- 估价结果报告-----第 6-11 页
- 委估房地产坐落示意图-----第 12 页
- 估价房地产现状照片-----第 13 页
- 相关资料附件-----第 14-18 页

---

# 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量、数量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、没有人对评估报告提供重要的专业帮助。
- 7、委托方只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。未经估价师和评估机构同意，估价报告不得向委托方及案件相关方以外的单位和个人提供，因使用不当引起不良后果的，估价师和评估机构不承担相应责任。
- 8、本次估价报告及依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成结果误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 9、我们会妥善保管委托方的文件资料，未经委托方书面许可，不会将上述文件资料擅自公开或泄露给他人。

中国注册房地产估价师

---

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

- 1、本次估价是以估价对象被强制拍卖为假设前提。
- 2、报告使用有效期内房地产所在区域内房地产价值保持稳定，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。
- 3、本次评估以估价对象能正常办理过户手续为假设前提。

## 二、未定事项假设

1、因为查看时只能对委估建筑物外观、土地利用现状进行一般性查看，对其内部质量未进行实质性检测，以房地产质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

2、本次评估以委托方提供的不动产权证号 0101273983《房产登记信息查询情况说明》复印件记载的信息内容真实有效为假设前提。

## 三、不相一致假设

根据委托方提供的不动产权证号 0101273983《房产登记信息查询情况说明》复印件记载，房产座落于春光小区 12-4-1，幢号 5，经现场勘查，估价对象位于 12 号楼 4 单元 1 层西户，本次估价以幢号 5 与 12 号楼为同一住宅楼为假设前提。

## 四、本报告使用的限制条件

1、估价结论为满足以上全部假设与限制条件下的强制拍卖价值，本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

2、本报告使用期限自出具日起一年内有效，超过使用期限需重新估价。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

4、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

5、本报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

# 司法鉴定估价结果报告

## 一、委托方

河北省邯郸市丛台区人民法院

## 二、估价方

邢台卓勤立源房地产估价有限公司

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（邢）21号

法人代表：陈振国

联系人：许乐

联系电话：0319-3890609

地址：邢台市桥东区泉南大街123号德邦写字楼601室

## 三、估价目的

此次估价目的是为委托方强制拍卖估价对象提供强制拍卖价值参考。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象区位状况

估价对象位于邯郸市丛台区东柳北大街280号春光小区，西临东柳北大街，南临联纺东路，东临东环路，东距邯郸车站约2.3公里，北距京港澳（G4）高速邯郸北出入口约3.4公里，区域内交通便利，附近有20、9、49、新1路等多条公交线路站点，可及性、通达性较好；附近有农村商业银行、中国民生银行（联纺路支行）、万博园社区卫生服务站、安居东城社区卫生服务站、邯郸市第四中学、春光小学、连城别苑小学、安琪儿春光苑、时刻便利店、爱家超市、安居东城、荣盛锦绣花苑、仁达嘉苑等多家公共服务机构及住宅小区；市政基础设施条件达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通天然气），周边环境质量较好。

## 2. 估价对象权属状况

根据委托方提供的不动产权证号 0101273983 《房产登记信息查询情况说明》复印件记载，权利人为张军山，混合结构，房屋座落于邯郸市丛台区东柳北大街 280 号春光小区 12-4-1 号，建筑面积为 142.56 平方米，规划用途为住宅，幢号 5，房号 1，总层数为地上 6 层，所在层数为地上 1 层，登记时间 2014 年 4 月 19 日。至价值时点除被查封外未注明设有他项权利。

## 3. 估价对象实物状况

经现场勘查，估价对象位于邯郸市丛台区东柳北大街 280 号春光小区 12 号楼 4 单元 1 层西户。该楼为一幢地上 6 层地下 1 层的混合结构建筑，外墙面粉涂料。单元内 1 部步行梯，2 户布局，楼梯为水泥地面。套内进户防盗门，3 室 2 厅 2 卫 1 厨布局，室内净高 2.6 米，塑钢外窗，套装门，地面铺 800\*800 地砖，内墙面及顶棚刷漆；客厅电视布景墙（蘑菇石）；厨房地面铺 800\*800 地砖，内墙面贴墙砖，PVC 吊顶，塑钢窗，合金推拉门；卫生间地面铺地砖，内墙面贴墙砖，PVC 吊顶，套装门；南阳台塑钢封闭，合金推拉门，地面铺 800\*800 地砖，内墙面贴墙砖，PVC 吊顶。通水、电、暖、天然气等设施。

## 五、价值时点

本次评估以现场勘察日 2017 年 8 月 7 日为价值时点。

## 六、价值定义

强制拍卖价值是指估价对象在价值时点被强制拍卖变现所能实现价值的估计额。

## 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则。估价机构和房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值

2、合法原则。房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为



---

前提进行估价。

3、最高最佳使用原则。以估价对象最高最佳使用为原则，这种使用须是法律上允许，技术上可能，财务上可行的。

4、替代原则。房地产的估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则。房地产估价实际上只是求取某一时点的价格，估价结果必须为价值时点的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规及技术规范、约束性文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》

(2)《中华人民共和国土地管理法》

(3)《城市房地产转让管理规定》

(4)中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》

(5)河北省建筑工程技术经济指标

(6)《河北省土地管理条例》

(7)《中华人民共和国物权法》

(8)财税[2009] 128号 财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知

(9)财税[2015]39号 财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知

(10)财税[2010]94号 财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知

(11)《不动产登记暂行条例》

## 2、委托方提供的有关资料

(1)、河北省邯郸市丛台区人民法院(2017)邯丛技评字第0172号《对外委托书》

(2)、不动产权证号0101273983《房产登记信息查询情况说明》复印件

## 3、估价方搜集的有关资料

(1)、现场勘察的资料照片

(2)、区域内房地产市场状况

## 九、估价方法

本次估价经过市场调查,估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况,确定采用比较法、收益法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益,选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象收益价值=净收益/(报酬率-纯收益逐年变化的比率)×{1-[(1+纯收益逐年变化的比率)/(1+报酬率)]<sup>收益年限</sup>}。

估价对象强制拍卖价值=(比较法测算结果×权重+收益法测算结果×权重)×变现率。

十、估价结果:估价工作人员在2017年8月7日进行了现场勘查,本次评估根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过合理测算并结合估价师经验判断和对影响房地产价值



---

## 附 件

- 一、 委估房地产坐落示意图
- 二、 估价房地产现状照片
- 三、 河北省邯郸市丛台区人民法院（2017）邯丛技评字第 0172 号《对外委托书》
- 四、 不动产权证号 0101273983 《房产登记信息查询情况说明》复印件
- 五、 房地产价格评估机构营业执照复印件
- 六、 房地产估价师执业资格证书复印件
- 七、 房地产价格评估机构资格证书复印件

邢台卓勤立源房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一七年九月四日